ALLENSBACH
am Bodensee

Sitzungsvorlage

Gemeinderat – Öffentliche Sitzung am 17. Dezember 2019

TOP 6 Bebauungsplan „Bildösch Nord“ in Hegne Aufstellungsbeschluss

Vorberatung:	TA und OR Hegne am 16.10.2019
Verantwortliches Amt:	Hauptamt
Sachgebiet:	Bebauungspläne
Haushaltsstelle:	5110.0000
Zeitrahmen:	Dezember 2019

Letzter Gemeinderatsbeschluss zu diesem Tagesordnungspunkt (22.10.2019):
Grunderwerb Bildösch Nord

Externe Sitzungsteilnehmer / Referenten:
Planungsbüro Wieser - Herr Andreas Wieser

Beteiligte Institutionen / Einrichtungen / Körperschaften:
Landratsamt Konstanz

Beschreibung der Haushaltssituation:
Planungskosten rd. 5.000 €

Beschlussvorschlag

1. Der Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan „Bildösch Nord“ in Hegne gem. **Anlage 1** zur Sitzungsvorlage wird nach § 13b BauGB gefasst.
2. Die Verwaltung wird beauftragt, auf Basis der bisherigen Grunderwerbskonditionen für dieses Gebiet, den übrigen Eigentümern im Planbereich ein Kaufangebot vorzulegen.

Beschlussinformationen

☒Offener Beschluss ☐Geheime Wahl ☐Kenntnisnahme
☐Bericht Mitteilungsblatt ☒Amtl. Bekanntm. ☐Benchmark
☐Befangenheit:

Anlagen: 1 – Aufstellungsbeschluss mit Plangebiet und Begründung

Sachverhalt

Westlich der Gaststätte „Meisterklause/Schnitzelfarm“ in Hegne liegt das Baugebiet „Bildösch Süd“. Für dieses Gebiet wurde 1987 der Bebauungsplan erlassen. Nördlich dieses Bereiches liegt noch eine weitere Entwicklungsfläche, die im Flächennutzungsplan bereits als mögliches Wohnbauland ausgewiesen ist.

In der nichtöffentlichen Sitzung vom 22.10.2019 wurde beschlossen, einen Teil dieser Fläche zu erwerben, der direkt an das bestehende Bebauungsplangebiet angrenzt.

Einhergehend mit dem Grunderwerb ist nun der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan in diesem Gebiet. Der Wohnflächenbedarf ist vorhanden.

Bis zum 31.12.2019 ist eine Aufstellung nach der Regelung des § 13b des Baugesetzbuches möglich, der explizit für die innerörtliche Entwicklung im Anschluss an bestehende Wohngebiete gedacht ist.

In der **Anlage 1** ist der Aufstellungsbeschluss für einen Bebauungsplan mit Abgrenzungsplan und Begründung dargestellt.

In der Sitzung wird Herr Architekt Andreas Wieser anwesend sein, um für Erläuterungen zur Verfügung zu stehen. Der Aufstellungsbeschluss wurde gemeinsam mit dem Ortschaftsrat Hegne bereits im Technischen Ausschuss am 16.10.2019 vorberaten.

Es wird daher vorgeschlagen, den Aufstellungsbeschluss wie dargestellt zu fassen.

Zusätzlich wird vorgeschlagen, dass die Verwaltung noch auf die übrigen Grundstückseigentümer im Plangebiet zugeht, um auf Basis der bisherigen Rahmenbedingungen für den Grunderwerb einen möglichen Kauf der übrigen Grundstücke zu verhandeln.

Anlage 1

Aufstellung des Bebauungsplans „Bildösch Nord" als Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB

1. Beschlussabsicht

Der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach beabsichtigt in öffentlicher Sitzung, für den Bereich „Bildösch Nord", Gemarkung Hegne einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB aufzustellen.

1.1 Geltungsbereich

Das Gebiet des Bebauungsplanes umfasst die Grundstücke Flst Nrn.:

154 Teil, 158 Teil, 160/1, 161, 162, 163

Der künftige räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ergibt sich aus folgendem Kartenausschnitt. Das Plangebiet hat eine Fläche von 1,1634 ha.

1.2 Örtliche Bauvorschriften

Zur Regelung einer geordneten Gestaltung und der gewünschten Gliederung der Grünstrukturen macht die Gemeinde von § 74 LBO Gebrauch und beschließt nach getrennter Satzung die „Örtlichen Bauvorschriften – Bildösch Nord" zu erlassen.

2. Verfahren nach § 13 b BauGB

Bis zum 31. Dezember 2019 gilt § 13a BauGB entsprechend für Bebauungspläne mit einer Grundfläche im Sinne des § 13a Absatz 1 Satz 2 BauGB von weniger als 10'000 Quadratmetern, durch die die Zulässigkeit von Wohnnutzungen auf Flächen begründet wird, die sich an im Zusammenhang bebaute Ortsteile anschließen. Das Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans nach Satz 1 kann nur bis zum 31. Dezember 2019 förmlich eingeleitet werden; der Satzungsbeschluss nach § 10 Absatz 1 BauGB ist bis zum 31. Dezember 2021 zu fassen.

2.1 Überprüfung der Voraussetzung nach § 13 b BauGB

Die Bruttofläche des Plangebiets beträgt 1,1634 ha bei ein Nettobauland (ca. 70 %) von ca. 0,81438 ha. Bei einer geplanten Grundflächenzahl von GRZ = 0,4 ergibt sich eine zu erwartende Grundfläche von ca. 3'258 m2 die unter dem Schwellenwert von 10'000 m2 liegt.

Das Plangebiet ist als allgemeines Wohngebiet – gemäß § 4 der BauNVO mit dem Schwerpunkt Wohnen geplant, so dass die Zulässigkeit von Wohnnutzungen gegeben ist.

Das Plangebiet grenzt direkt an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil an.

2.2 Überprüfung der Voraussetzung für ein beschleunigtes Verfahren nach § 13 b in Verbindung mit den Regelungen des § 13a BauGB

Durch den Bebauungsplan wird keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Bei der Planung sind keine Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten.

Das Plangebiet grenzt an das Vogelschutzgebiet Bodanrück Schutzgebiets-Nr. 8220402, das FFH-Gebiet Bodanrück und westl. Bodensee Schutzgebiets-Nr. 8220341 und das Landschaftsschutzgebiet Bodanrück Schutzgebiets-Nr. 3.35.009.

Zunächst sind aufgrund des Waldabstands gem. § 4 Abs. 3 LBO von 30 m und der landwirtschaftlichen Nutzung der Flächen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter erkennbar. Im weiteren Verfahren sind die Auswirkungen der Bebauung auf die Erhaltungsziele und den Schutzzweck des Natura 2000-Gebiete prüfen. Hierzu soll eine FFH-Vorprüfung beauftragt werden.

2.3 Verfahren

Der Bebauungsplan kann entsprechend der voranstehenden Überprüfung im beschleunigten Verfahren nach § 13b BauGB in Verbindung mit § 13a BauGB und der damit verbundenen erleichterten Voraussetzungen aufgestellt werden.

3. Bodenordnung

Die Fläche des Plangebietes wird durch die Gemeinde erworben. Die nach dem Bebauungsplanverfahren gebildeten Baugrundstücke werden von der Gemeinde verkauft.

4. Begründung

4.1 Anlass zur Aufstellung des Bebauungsplanes

Im Teilort Hegne sind etwa 1000 Einwohner gemeldet. Für den Teilort Hegne muss berücksichtigt werden, dass in der Einwohnerzahl auch die Bewohner der Klosteranlage erfasst sind, deren Sondergebiet aufgrund der weitläufigen Parkanlagen und der zahlreichen Schulgebäude bei der Flächenermittlung ausgespart werden sollte. Zur Ermittlung der Belegungsdichte wird die Einwohnerzahl deshalb um ca. 150 Einwohner auf insgesamt 850 Personen reduziert. Entsprechend der Plausibilitätsprüfung der Bauflächenbedarfsnachweise ist bei einer Entwicklung von 0,3 % pro Jahr auf einen Zeitraum von 15 Jahren mit einem Zuwachs von 38 Einwohnern anzusetzen. Die Studie „Wohnraumbedarf in Baden-Württemberg" der L-Bank im Rahmen der Wohnraum-Allianz (Stand 04.10.2017) stuft den Landkreis Konstanz als Typ C mit einem sehr angespannten Wohnungsmarkt ein. Die Wohnungsmärkte des Typs C zeichnen sich durch eine im Landesvergleich durchschnittliche Wohnungsnachfrage (4,3 %) aus. Die in den Jahren 2011 bis 2015 aufgebaute „Wohnungsbaulücke" in Baden-Württemberg von ca. 88.000

Wohnungen lässt sich auf Kreisebene differenzieren. Sie liegt im Landkreis Konstanz bei etwa 2.200 Wohnungen und etwa bei einem Anteil 1,7 % am Gesamtbestand . Hieraus läßt sich einen zusätzlichen Bedarf von Hegne mit 15 Einwohner errechnen. Gemäß der Einstufung Allensbachs als Kleinzentrum liegt der raumordnerische Orientierungswert bei 50 EW/ha. Aus dem Zuwachs von 38+15 = 53 Einwohner ergibt sich ein Flächenbedarf von 1,06 ha. Zwar weist der Teilort derzeit private Baulücken mit etwa 0,88 ha aus, diese werden aber für späteren Eigenbedarf zurückgehalten und stehen Bauwilligen im Planungszeitraum nicht zur Verfügung.

Der Bedarf an Baugrundstücken für Häuser zur Selbstnutzung aus der örtlichen Nachfrage macht es notwendig, diesen Bebauungsplan aufzustellen. Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebaulich angemessene Steuerung der künftigen baulichen Entwicklung des Gebietes durch entsprechende Festsetzungen, insbesondere die bauliche Gestaltung von Baukörpern und der Ausnutzung der Bauquartiere, geschaffen werden.

Das Plangebiet hat hohe Ansprüche an die städtebauliche und architektonische Gestaltung, da es durch Lage am Ortsrand teilweise landschaftsprägenden Charakter hat. Dazu sollen z.B. rechtliche Festsetzungen zur Höhe der baulichen Anlagen und zur Dachgestaltung, bis hin zu Vorgaben über den Umfang möglicher Geländeveränderungen (Aufschüttungen, Abgrabungen, Stützmauern) dienen.

Die Gemeinde Allensbach hat die Erforderlichkeit der Bauleitplanung beurteilt und festgestellt, dass die Aufstellung des Bebauungsplanes im öffentlichen Interesse liegt. Der Möglichkeit zur Schaffung von Wohnraum soll durch die Aufstellung des Bebauungsplanes in einem vertretbaren Maße nachgekommen werden.

4.2 Ziele und Zweck der Planung

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes „Bildösch Nord" sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 der BauNVO geschaffen werden.

4.3 Vorbereitende Bauleitplanung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes orientiert sich an den Grundsätzen der Bauleitplanung, an den Belangen nach § 1 Abs. 5 und § 1a Abs. 2 BauGB, sowie an den Vorgaben des Flächennutzungsplanes, der Raumordnung und Landesplanung. Die Fläche des Plangebiets ist im Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dargestellt.

5. Beschlussantrag Aufstellungsbeschluss

Der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach beschließt gemäß § 2 Abs. 1 i.V.m. § 13b BauGB Baugesetzbuch (in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 20.07.2017 (BGBl. I S. 2808) m.W.v. 29.07.2017) den Bebauungsplan zur Einbeziehung von Außenbereichsflächen im beschleunigten Verfahren nach § 13 b BauGB „Bildösch Nord", Gemarkung Hegne aufzustellen und gemäß § 74 LBO - Landesbauordnung für Baden-Württemberg (i. d. F. vom 05.03.2010 (GBl. Nr. 7, S. 358) in Kraft getreten am 01.03.2010, zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2019 (GBl. S. 313) m.W.v. 01.08.2019) nach getrennter Satzung die Örtlichen Bauvorschriften „Bildösch Nord" zu erlassen.

Der Beschluss wird gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

6. Beschlussantrag Beschleunigtes Verfahren

Das beschleunigte Verfahren bietet gegenüber dem Regelverfahren nachfolgende wesentliche Verfahrenserleichterungen, die der Gemeinderat der Gemeinde Allensbach mit Aufstellungsbeschluss beschließt:

- Verzicht auf eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 BauGB und § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 2 BauGB. Entsprechend § 13 a Abs. 3 Nr. 2 BauGB wird bekanntgegeben, wo sich die Öffentlichkeit über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung unterrichten und äußern kann.
- Wahlfreiheit, der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist zu geben oder eine öffentliche Auslegung durchzuführen (Der Beschluss über die Vorgehensweise erfolgt erst mit der Zustimmung zum Entwurf).
- Entsprechend § 13 a Abs. 3 Ziffer 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird im beschleunigten / vereinfachten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind abgesehen.
- Verzicht auf eine zusammenfassende Erklärung gem. § 13 Abs. 3 BauGB.

Der Beschluss wird gemäß § 13a Abs. 3 i. V. mit § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB ortsüblich bekannt gemacht.

07.11.2019

Friedrich
Bürgermeister